Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración
Carpeta Nº 327 de 2000

Versión Taquigráfica N° 2097 de 2003

# CORREDORES INMOBILIARIOS

**Se regula su actividad**

**Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 17 de setiembre de 2003**

**(Sin corregir)**

**PRESIDE:** Señora Representante Margarita Percovich.

**MIEMBROS:** Señores Representantes Fernando Araújo, Jorge Barrera, Gustavo Borsari Brenna, Daniel Díaz Maynard, Alejo Fernández Chaves, Jorge Orrico, María Cecilia Saravia Olmos y Elizabeth Villalba.

**SEÑORA PRESIDENTA (Percovich).- Ha llegado el señor Diputado Fernández Chaves. Nosotros teníamos en el orden del día el punto "Corredores Inmobiliarios" y estábamos esperando su presencia para poder seguir con este tema y lograr aprobarlo.**

En cuanto a este proyecto habíamos aprobado el concepto, el primer artículo y el estatuto que define los derechos y obligaciones de los corredores inmobiliarios. También habíamos desglosado y aprobado el artículo 3º y el artículo 4º -el que creaba el registro- y quedaba pendiente el artículo 5º relativo a la competencia, que dice: "Al Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, le competen las siguientes funciones: A) Expedir y registrar la matrícula de corredor inmobiliario". Luego, en el literal B) la propuesta original establece fiscalizar el desempeño de la actividad de los corredores inmobiliarios y aplicar las sanciones que corresponden en los casos de contravención. Lo que agregábamos era tratar de concordar con la propuesta original del proyecto.

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Yo estaría de acuerdo con la redacción propuesta por la señora Presidenta si se quitara la palabra "jurídica"; creo que no debería decir "idoneidad técnico-jurídica". Entonces, quedaría de la siguiente manera: "B) Tomar prueba e idoneidad técnica de razonable exigencia a los solicitantes de matrícula de Corredor Inmobiliario que no hayan realizado los cursos dictados por la Universidad del Trabajo y no tengan otro título reconocido conforme al artículo 6º, Literal C) de esta ley, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24".**

Yo estaría dispuesto a votarlo así.

En el literal D) hay otro agregado de la señora Presidenta.

**SEÑORA PRESIDENTA.- Sí. Dice así: "Todo sin perjuicio de las facultades de contralor y sanción otorgadas al Área de Defensa del Consumidor por la ley 17.250".**

En cuanto al literal E), que establece: "Registrar y expedir las autorizaciones por única vez, para realizar las actividades comprendidas en el artículo 1º de esta ley", estábamos de acuerdo en eliminarlo porque no tiene sentido.

Entonces, el artículo 5º lo dejamos como venía, agregando las modificaciones menos la palabra "jurídica" y eliminando el literal E). En eso estamos de acuerdo. El artículo 6º queda igual.

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- El otro agregado que luce en la página 3 dice que en los lugares donde no se dicten los cursos se debe hacer un examen de ingreso evaluado por el Registro para aquellas personas que quieran ingresar a la profesión de corredor inmobiliario. Esto es lo que cubre la situación que usted señaló, es decir, si hay un solo curso que se da únicamente en un barrio de Montevideo. El texto diría "En los lugares donde no se dicten los cursos se hará un examen de ingreso, evaluado por el Registro, para aquellas personas que quieran ingresar a la profesión de Corredor Inmobiliario".**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Esto es para cubrir lo que estábamos señalando y que habíamos confirmado.**

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- En todo caso, creo que hay que poner "en aquellos departamentos".**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces eso figuraría como literal E).**

También se pedía que estableciéramos la obligación de que el Consejo de Educación Técnico Profesional mantenga los cursos. Esto se pide porque en muchos lugares los suspende porque no tiene profesores. El problema es cómo se hace para establecer una obligatoriedad a un organismo que es autónomo.

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Tengo como principio la autonomía; además, hice mi carrera en el auge de la autonomía, pero creo la autonomía es eso, no independencia. ¿Qué pasaría -voy a poner un ejemplo por el absurdo- si la Universidad de la República dispusiera que se eliminaran las carreras de medicina, abogacía y odontología? ¿Qué pasaría si dispusiera la eliminación de tres carreras de ese calibre? Sin duda, se legislaría al respecto, o se tomaría algún tipo de decisión. Por lo tanto, que un organismo tenga autonomía no quiere decir que no se pueda tocar para nada.**

Escuché lo que se planteaba acerca de si podemos legislar sobre la obligatoriedad de los municipios de publicar los nombres de las personas que designen. ¿Cómo no se va a poder legislar sobre eso? ¡Caramba; si legislamos sobre temas mucho más importantes, cómo no se va a poder legislar para que los Municipios tengan la obligación de publicar los nombres de las personas que se contratan! La autonomía es otra cosa. Hay algunos organismos que se han prevalecido -sobre todo las Intendencias de todo el país- del concepto de autonomía para realizar prácticas que no corresponden.

**SEÑOR DÍAZ MAYNARD.- Creo que la autonomía, tal como la plantea el señor Diputado Fernández Chaves no es la que establece la Constitución. Lo que dispone la Constitución son determinados requisitos para que haya legislación válida que requiere determinado quórum para aprobar ciertas leyes, pero no dice que no se puede legislar. Se puede legislar con determinados requisitos; son dos cosas distintas.**

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Exacto. Es un requisito de forma. Esto lo digo como una cuestión de principios, más allá de lo que se establezca en esta ley. Creo que nosotros podemos establecer que se crea determinada carrera.**

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Entonces, ¿cómo queda redactado el literal?**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Voy a hacer un agregado al literal porque de lo contrario no se entiende que este artículo va antes del que establece que los cursos son de la UTU. Entonces, el literal quedaría redactado de la siguiente manera: "En los departamentos donde no se dicten los cursos habilitantes a que se refiere el artículo 6º, se hará un examen evaluado por el Registro a aquellas personas que quieren ingresar a la profesión de corredor inmobiliario". Entonces así salvamos la problemática de que no hay cursos de la Universidad del Trabajo. ¿Estamos de acuerdo? De todos modos, vamos tener que pasar esto en limpio.**

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- La señora Diputada Saravia Olmos me acota con mucho acierto que tenemos que compadecer la redacción con el exordio de este artículo.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Sí; hay que revisar todo nuevamente porque hemos estado remendando.**

**SEÑORA SARAVIA OLMOS.- El artículo dice que al Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios le competen las siguientes funciones: expedir, fiscalizar y aplicar. Por tanto, la redacción no debería decir "se harán", sino "hacer".**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Tiene razón la señora Diputada Saravia Olmos, debería decir "hacer". Entonces, sería el único cambio que hay que efectuar.**

Vamos a votar este artículo, pero luego deberemos revisarlo nuevamente porque hemos hecho muchas modificaciones.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 6º.

El señor Diputado Orrico había propuesto incluir otros profesionales que se puedan inscribir en el Registro como abogados, contadores, escribanos y egresados de la Escuela de Administración. No sé si hay acuerdo para ello.

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Lo digo con toda franqueza -no sé qué opina el señor Diputado Díaz Maynard, que es coautor de este proyecto-: aquí estamos legislando sobre corredores inmobiliarios y no sobre colar a otras profesiones en la de corredor inmobiliario. Con este mismo criterio, de ahora en más alguien puede pretender ejercer la abogacía o el notariado sin haber hecho los respectivos cursos, y así sucesivamente. Justamente, lo que estamos pretendiendo es la tecnificación de una profesión que, naturalmente, se va a ir dando a lo largo del tiempo. Si en este instante hacemos entrar por la ventaja a una serie de profesiones que tienen un relacionamiento con determinadas actividades inmobiliarias pero no con lo que es la actividad específica del corredor inmobiliario, me parece que se estaría cometiendo un grave error, porque estaríamos incluyendo profesiones que nada tienen que ver con lo que es propiamente el corretaje inmobiliario.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Yo diría que con los textos que estamos manejando cualquier profesional que lo desee puede hacer el curso o dar la prueba donde no se dicte. Con eso salvamos la idoneidad que queremos.**

Sé que la señora Diputada Saravia Olmos tenía alguna duda, pero me parece que va a estar de acuerdo.

Entonces, vamos a votar el artículo 6º con el agregado -que es de forma- que hicimos nosotros que dice que para obtener la matrícula de corredor inmobiliario se establece la residencia, justificar buena conducta, haber aprobado los cursos oficiales e inscribirse en el Registro Nacional y, en su caso, haber aprobado ante el Registro las pruebas que agregamos.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 7º.

Este artículo se refiere a las sociedades y dice: "Las personas jurídicas que desarrollen actividades propias de los corredores inmobiliarios estarán sujetas a todas y cada una de las disposiciones legales y reglamentarias, que rijan tales actividades. Las mismas deberán contar necesariamente con un corredor inmobiliario por lo menos (...)" Suprimiríamos: "que será la persona de mayor jerarquía del personal dependiente de dicha empresa", y agregaríamos: "requisito que deberán acreditar para la obtención de la matrícula prevista en el artículo 5º, literal A) de esta ley". Me parece que hay que dejar la libertad a cada empresa.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 8º. Este artículo refiere a Inhabilitaciones y no tiene ninguna modificación.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 9º, que refiere a Contrato de Mediación. Este artículo tampoco tiene modificaciones.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA.- Unanimidad.**

En discusión el artículo 10, que refiere al Contenido. Este artículo tampoco tiene modificaciones.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA.- Unanimidad.**

En discusión el artículo 11, que refiere a los Honorarios.

En este artículo hay una gran diferencia con respecto a establecer un máximo a los honorarios, que son los que están establecidos por la ley y no sé por qué no se cumplen. Este es uno de los temas sobre los cuales, realmente, tenemos diferencias.

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- ¿Por qué hay que establecer esto en la ley?**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Porque no lo podemos dejar para la reglamentación puesto que no se hace caso a la ley de Arrendamientos y Alquileres que ya existe. Esto refiere a los arrendamientos, porque para las adquisiciones es distinto.**

El problema es que, por ejemplo, en la zona turística tienen otro arancel.

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Esa zona tiene sus particularidades.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Lo que se acostumbra cobrar en esa zona es cuatro veces más que el 2%, es decir, un 8%.**

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Lo que sucede es que hay que tomar en cuenta -supongo que el señor Diputado Fernández Chaves sabrá mucho más que nosotros sobre esto- que es por un mes o quince días. También hay contratos por diez días o por una semana.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Lo que se podría hacer es exceptuar a las zonas turísticas. Sin embargo, debemos tener en cuenta que Canelones estaría incluido, y este departamento es un lugar de residencia permanente. Otra cosa sería el departamento de Maldonado, aunque hoy también es un lugar de residencia permanente.**

**SEÑORA SARAVIA OLMOS.- Propongo que no se haga referencia a zonas balnearias, sino al arrendamiento por temporada, en forma similar a la Ley Nº 14.219.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- En realidad, la preocupación de la gente de Maldonado que me llamó era que se hiciese referencia a ese tema. Mientras la Secretaria obtiene el material, continuamos con la consideración de los otros artículos.**

En discusión el artículo 12.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 13.

Este artículo establece los derechos de los corredores inmobiliarios y el literal D) tiene un agregado: "(...) sin perjuicio del derecho al ejercicio de dichas actividades por quienes tengan competencia y habilitación profesional para ello". No tiene por qué ser solamente un corredor inmobiliario, puede ser un abogado o un escribano.

**SEÑOR DÍAZ MAYNARD.- Creo que es un error, porque no existe una prohibición de administrar por parte de otros profesionales.**

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Inclusive, los puede administrar el propio titular de los bienes. No se le puede quitar ese derecho de ninguna manera.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Si queda claro, suprimimos el agregado.**

También se eliminó el literal E).

**SEÑOR DÍAZ MAYNARD.- Creo que esa eliminación no tiene sentido.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, se mantiene el literal E).**

Se va a votar el artículo 13, que queda en su versión original.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 14.

Se agrega al literal D): "(...) y las impuestas a los proveedores de servicios por la ley de Relaciones de Consumo (Ley 17.250)".

Se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión el artículo 15.

Se da el mismo caso que en el artículo anterior. Se aplican las disposiciones de la Ley Nº 17.250 de Relaciones de Consumo.

Se va a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En discusión los artículos 16 a 24. No tienen modificaciones.

Se van a votar.

(Se vota)

**Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

Queda pendiente el artículo 11.

Por instrucciones de mi bancada, yo tengo que votar el artículo como lo hemos redactado.

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Propongo un solo literal que diga lo siguiente: "Para el caso de arrendamientos, el honorario será el previsto en el artículo 108 de la Ley Nº 14.219. No estarán comprendidos los contratos de arrendamiento por temporada, de acuerdo con lo dispuesto por el literal A del artículo 28 de la misma ley".**

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Estoy de acuerdo.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Nosotros habíamos eliminado la frase: "En defecto de pactos, será fijado judicialmente según los usos y costumbres", porque los usos y costumbres que defienden los corredores inmobiliarios son abusivos y son producto de usos y costumbres, no de la ley. Entendemos que la ley no se cumple. Yo no voy a votar este artículo.**

Quedaría la redacción original, agregando lo propuesto por el señor Diputado Borsari Brenna luego de la frase que finaliza: "(...) podrá pactarse libremente".

Se va a votar.

(Se vota)

**Cinco en seis: AFIRMATIVA.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Todavía falta el artículo 3º, en el que se establece lo siguiente: "Para ejercer esta actividad, las personas físicas deberán matricularse en el Registro Nacional de Corredores**

**Inmobiliarios, que se crea por la presente ley.- Quedan exceptuados de matricularse, quienes por única vez realicen alguna de las actividades comprendidas en el artículo 1º de esta ley". Este artículo había sido desglosado y habíamos eliminado el agregado.**

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Tendríamos que aprobar el artículo 3º del proyecto original, tal como hemos aprobado el resto del proyecto de ley.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Por supuesto.**

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Lo que no se puede aplicar, en tanto no se compadece con el resto del proyecto, es el agregado que propusieron ustedes, pero es lógico que tengan que estar matriculados.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Entonces, quedaría redactado de la siguiente manera: "Para ejercer esta actividad, las personas físicas deberán matricularse en el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, que se crea por la presente ley". Está bien; se establece la obligatoriedad de la matrícula.**

Se va a votar.

(Se vota)

**Cinco por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

En el artículo 4º tenemos que incorporar a la integración del organismo que se crea, el Registro Nacional de Corredores Inmobiliarios, además del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el Ministerio de Turismo, la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, la Cámara Inmobiliaria Uruguaya y el Ministerio de Economía y Finanzas, Área de Defensa del Consumidor. Nosotros queríamos que estuviera la representación de las inmobiliarias del interior y de las inmobiliarias turísticas, que no tienen una asociación; por lo tanto, tendríamos que agregar un literal f) en el que se contemple esa integración.

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- Un literal f) y un literal g). Un representante de las inmobiliarias de las zonas turísticas y un representante de las inmobiliarias del interior del país.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- Bien; de esta manera están todos representados.**

Entonces, se va a votar el agregado de los literales f) y g).

(Se vota)

**Cinco por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.**

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Propongo un artículo aditivo.**

Como escribano, he constatado que muchos de los conflictos en esta actividad se generan cuando las personas no suscriben un contrato de exclusividad que después pruebe el contrato de mediación o cuando el corredor inmobiliario no hace firmar al cliente un boleto de visita o algo por el estilo -no sé como le llaman los inmobiliarios-, para visitar las casas a arrendar, a comprar o lo que sea. Entonces, propondría otro artículo, que podría ser el 12, que dijera lo siguiente: "El contrato de mediación inmobiliaria podrá ser probado por todos los medios de prueba admitidos por el ordenamiento jurídico. No obstante, la suscripción del boleto de visita por la o las partes del negocio inmobiliario del raíz visitado, hará presumir la mediación". Esto a los efectos del Juez, para que si a uno le reclaman una comisión, un medio de prueba idóneo podría ser la existencia o no de un boleto en el cual se deje constancia de la visita de una casa.

**SEÑOR FERNÁNDEZ CHAVES.- He defendido la actividad de los corredores porque me parece que es muy importante a lo largo de toda esta discusión -como se ha visto-; además he sido coautor del**

**proyecto de ley.**

A su vez, también conozco la realidad de esta temática. Es muy común que un propietario ponga en arrendamiento o en venta una vivienda en distintas inmobiliarias, es decir, que encargue a varios corredores inmobiliarios esa operación. Entonces, es presumible que a cada una de esas inmobiliarias se le haga firmar ese documento de autorización de visita. En definitiva, el negocio generalmente se produce por la actividad de una sola de esas inmobiliarias.

Voy a dar un ejemplo: una persona puso en venta una casa en cinco inmobiliarias y en las cinco firmó el boleto de autorización de visita. Luego, la compraventa se realiza mediante la intermediación de una sola de ellas. ¿Las otras cuatro que también tienen firmado ese documento van a tener derecho, en un eventual juicio, a algo tan importante como la presunción de su intervención en el negocio específico? Pediría al señor Diputado Borsari Brenna que piense que en el artículo que él proyecta se establece lisa y llanamente la presunción; que el Juez tiene que presumir que actuó en esa operación, lo que significa un hecho muy importante. En este caso, que es muy común -no es un caso de laboratorio; inclusive se ve hasta en los letreros que se colocan-, esa persona vende la propiedad por una inmobiliaria; la que actúa es una inmobiliaria. La persona pensó que había liquidado su problema y a los tres meses tiene cuatro juicios de cuatro inmobiliarias distintas y todavía con una presunción en su contra en ese juicio. Es un tema muy complicado.

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- Este artículo lo había pensado al revés. No era para esa hipótesis que el señor Diputado Fernández Chaves plantea, sino para aquella de una persona que va visitar una casa y firma un boleto de visita -lo hacen muchas inmobiliarias-, que ese boleto de visita sea un medio de prueba; no el contrato que puede establecer un propietario con la inmobiliaria para que le venda la casa sino el boleto de visita que quien va a comprar o a alquilar una casa firma a la inmobiliaria como que visitó tal casa. Es en esa hipótesis que planteo este aditivo, aunque no sé si queda clara la redacción.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- De todas maneras, adelanto que no lo voy a acompañar; creo que es algo que complica.**

**SEÑOR BORSARI BRENNA.- No es imprescindible; si quieren lo dejamos.**

**SEÑORA PRESIDENTA.- El señor Diputado Fernández Chaves es el informante; le voy a rogar que en todo caso dé una mirada general al proyecto para ver si las referencias quedaron coherentes ya que lo fuimos haciendo de a pedacitos. Quizás haya que invertir algún artículo para que quede más lógico.**

Se levanta la reunión.